

## **Mandantenrundsreiben Mietrecht 1. Quartal 2014 vom 05.03.2014**

Sehr geehrte Mandanten,

im ersten Quartal dieses Jahres möchten wir Sie über folgende Entscheidungen informieren:

Die erste Entscheidung, auf die wir Sie hinweisen möchten, ist ein Urteil des Amtsgerichts Erfurt vom 14.08.2013, Az.: 5 C (WEG) 51/12.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift NJW Spezial 2014, Seite 67.

In dem Urteil ging es um eine Frage, die den prinzipiellen Pflichtenkreis des Hausverwalters bzw. der von ihm vertretenen Eigentümergemeinschaft gegenüber dem einzelnen Miteigentümer betrifft.

Bekanntlich entspricht die Jahresabrechnung für die Eigentümergemeinschaft nicht der Abrechnung, die der vermietende Wohnungseigentümer seinem Mieter schuldet.

Gleichwohl versuchen immer wieder Eigentümer die Hausverwaltung zu zwingen, eine Abrechnung so zu erstellen, dass sie quasi „eins zu eins“ an den Mieter weitergereicht werden kann. Auf diese Weise soll vermieden werden, neben dem ohnehin schon gefühlt „viel zu teuren“ WEG-Verwalter auch noch einen Hausverwalter für die Mietverwaltung zu bezahlen.

In dem vom Amtsgericht Erfurt entschiedenen Fall ging es darum, dass sich ein Miteigentümer gegen die Hausgeldforderung der WEG mit dem Argument gewehrt hat, aus der Hausgeldabrechnung habe er die Betriebskostenabrechnung für seinen Mieter nicht ohne Weiteres ableiten können.

Der Wohnungseigentümer versuchte daher mit vermeintlichen Schadensersatzansprüchen aufzurechnen.

Das Amtsgericht Erfurt hat dem zu Recht eine Absage erteilt.

Es hat damit argumentiert, dass schon nicht ersichtlich sei, dass die Wohnungseigentümergeinschaft eigene Pflichten bei der Erstellung der Jahresabrechnung verletzt habe.

Darüber hinaus gebe es auch unterschiedliche Abrechnungsprinzipien und unterschiedliche Rechtsfolgen in Bezug auf die Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft zum einen und der Abrechnung im Verhältnis zum Mieter auf der anderen Seite.

Beide seien isoliert voneinander zu bewerten.

Der vermietende Wohnungseigentümer habe selbst dafür zu sorgen, dass die von ihm zu erstellende Betriebskostenabrechnung den Ansprüchen an eine ordnungsgemäße mietrechtliche Betriebskostenabrechnung gerecht werde.

Dem Urteil ist auf jeden Fall zuzustimmen.

Immer wieder erlebt man, dass Hausgeldabrechnungen an den Mieter weitergereicht werden. Zum Teil werden hier auch Forderungen von Eigentümern gegenüber Mietern erhoben, die auf Zahlung des kompletten Abrechnungssaldos (also zum Beispiel auch der Instandhaltungsrücklage, der Verwaltergebühren usw.) gerichtet sind.

Es fällt vielen Eigentümern schwer, nachzuvollziehen, dass es eben auch Positionen gibt, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können und dass die Abrechnung der WEG gegenüber dem Eigentümer anderen Prinzipien folgt, als die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter.

Insoweit kann das Urteil, auch wenn es sich nur um ein amtsgerichtliches Urteil handelt, argumentativ gegenüber dem „sparsamen“ Eigentümer verwandt werden.

Nicht nur in der amtsgerichtlichen Rechtsprechung gab es im Berichtszeitraum interessante Entscheidungen, sondern auch in der höchstrichterlichen Rechtsprechung.

Der Bundesgerichtshof hatte wieder einmal eine Entscheidung zur Frage von Schönheitsreparaturen bei Mietende zu fällen.

In seiner Entscheidung vom 06.11.2013, Az.: VIII ZR 416/12, hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Mieter dann zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er eine Wohnung übernommen hat, die neutral dekoriert war und diese beim Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt.

Im konkreten Fall hatte der Mieter eine Wohnung – zulässigerweise – während der Dauer des Mietverhältnisses in verschiedensten kräftigen Farben, wie blau, gelb und rot, dekoriert.

Allerdings hat er diese Farben bei Rückgabe der Wohnung nicht übermalt, sondern die Wohnung mit den kräftigen Farben zurückgegeben.

Eine Weitervermietung in dem derart besonders dekorierten Zustand war nicht möglich.

Der Vermieter ließ daraufhin die Wohnung in einen neutral dekorierten Zustand versetzen (das heißt mit angemessenen Farben streichen) und zog die dafür aufgewandten Kosten von der Kautionsabrechnung ab.

Der Mieter verlangte die Kautionsabrechnung zurück.

Der Bundesgerichtshof hat dieser Forderung einer Absage erteilt und festgestellt, dass der Vermieter einen Schadensersatzanspruch hat und diesen mit der Kautionsabrechnung verrechnen durfte.

Der Bundesgerichtshof hat hier an seine bisherige Rechtsprechung zur Dekoration angeknüpft.

Er hat ausgeführt, dass auf der einen Seite der Vermieter verpflichtet sei, eine Wohnung, die in angemessenen Farben dekoriert sei (weiß, Pastellfarben oder sonstigen neutrale Farben), zu akzeptieren.

Daraus ergebe sich aber im Umkehrschluss, dass er nicht akzeptieren müsse, dass ihm die Wohnung mit extravaganten und völlig außergewöhnlichen Farben gestrichen zurückgegeben werde.

Inbesondere starke Farben, die nicht jedermanns Geschmack treffen, brauche der Vermieter nicht zu akzeptieren.

Gebe der Mieter gleichwohl eine Wohnung so zurück und weigere sich, die extravagante Farbe durch eine angemessene Farbe zu ersetzen, mache sich der Mieter schadensersatzpflichtig.

Es handele sich nämlich um eine Pflichtverletzung im Sinne des § 280 BGB.

Verletzt werde die Pflicht zur ordnungsgemäßen Rückgabe der Wohnung aus § 546 BGB.

In einem solchen Fall stünden dem Vermieter Schadensersatzforderungen zu.

Das Urteil ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2014, Seite 23. Es kann aber auch von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de) heruntergeladen werden.

Schließlich möchten wir Ihre Aufmerksamkeit noch auf einen Hinweisbeschluss des Bundesgerichtshofs vom 22.01.2014, Az.: VIII ZR 352/12, richten:

Der Bundesgerichtshof hat darauf hingewiesen, dass er allgemein nicht mehr allzu viel von Abgeltungsklauseln hält.

Hintergrund der Entscheidung war eine mietvertragliche Vereinbarung, eine sog. Quotenklausel.

Danach schuldete der Mieter, wenn bei Zugrundelegung des allgemeinen Erhaltungszustands bestimmte Fristen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen noch nicht abgelaufen waren, einen quotalen Anteil an den zu erwartenden Kosten.

Eine derartige Klausel hat der Bundesgerichtshof zunächst für wirksam erachtet (vgl. z. Bsp. Urteil vom 26.09.2007, Az.: VIII ZR 143/06).

Zwischenzeitlich hält er aber nicht mehr wirklich viel von seiner eigenen Rechtsprechung, sondern beabsichtigt wohl demnächst, diese aufzugeben.

Insgesamt sei der Mieter durch eine Quotenklausel unangemessen benachteiligt, auch wenn sie den Erhaltungszustand der Wohnung in der Weise berücksichtige, dass bei der Berechnung der Quote der Zeitraum entscheidend ist, nachdem bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde.

Für den Mietvertragsnutzer bedeutet dies, dass man Quotenklauseln in Zukunft einfach streichen oder aus dem Vertrag ganz herauslassen sollte und stattdessen deutlich betonen sollte, dass eine Renovierung dann erforderlich ist, wenn die Wohnung sich in einem entsprechenden Abnutzungszustand befindet.

Auf diese Weise vermeidet man auch, dass die Schönheitsreparaturklausel und die später formulierte Quotenklausel als eine Regelung verstanden werden mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der Quotenklausel auf die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel durchschlagen könnte.

Ein derartiges Risiko besteht immer.

Der Hinweisbeschluss des Bundesgerichtshofs ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift IMR 2014, Seite 102 ff. Es kann aber auch von der Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden.

Wir hoffen, Sie mit diesen Entscheidungen über einige interessante Themen aus der aktuellen Rechtsprechung informiert zu haben.

Sollten Sie zu diesen Themen oder anderen Themen Fragen haben, stehen wir Ihnen wie gewohnt sehr gern zur Verfügung.